

#### Секція 4. ПРАВОВІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ

### ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ В УКРАЇНІ: ХАРАКТЕРИСТИКА І МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ ЛЮДИНИ НА ЗЕМЛЮ В СУЧАСНИХ ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИХ УМОВАХ

*Буц І.М., Мізіна Т.О., БУМІБ, м. Бердянськ, Україна*

Найактуальнішим на сьогоднішній день є питання формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Навіть незважаючи на те, що це питання залишається найбільш дискусійним і заполітизованим, неминучість цього процесу вже цілком очевидна. Не слід боятися ринкових відносин, їх треба просто правильно розуміти, економічно обґрунтувати та врівноважити. Реформування земельних відносин в Україні здійснюється з 1991 року. Основним принципом, який визначив напрями реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю.

Але у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель в Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України від 25.10.2001 №2768-III: «Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину» [ 1 ]. Мораторій постійно продовжується навіть незважаючи на те, що його існування стримує створення цивілізованого земельного ринку та замість вирішення існуючих проблем призводить до нагромадження нових. Серед негативних наслідків продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення можна відокремити основні: 1) стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування, неможливість поліпшити технологічні умови використання сільськогосподарських земель внаслідок нераціональних розмірів землеволодінь, через смужжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств тощо; 2) концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної частини сільського населення (пенсіонерів та осіб передпенсійного віку), що не має належних професійних знань, фінансових та фізичних можливостей займатися землеробською роботою; 3) отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, що проживають в містах, інших країнах та не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом і управляти земельними активами, що призводить до невикористання земель сільськогосподарського призначення; 4) блокування процесів створення крупнотоварних господарств ринкового типу, що в умовах завершення процесів інтеграції України до СОТ кардинально знижує конкурентоспроможність вітчизняного сільського господарства на світових ринках; 5) зниження інвестиційної привабливості аграрного сектора української економіки, пов'язане з підвищенням ризику вкладень внаслідок неможливості іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок.

Необхідність стримування повноцінного включення земель сільськогосподарського призначення у економічний оборот на ринкових засадах багатьма політичними силами обґрунтовується потенційною небезпекою виникнення низки негативних явищ суспільно-економічного характеру, зокрема: 1) скуповування значних площ сільськогосподарського призначення фінансово-промисловими групами, що матиме своїм наслідком «обезземелення» селян та утворення «латифундій» латиноамериканського типу з найманими працівниками. Слід зазначити, що цей ризик може бути кардинально зменшений при використанні державою усіх важелів що передбачені перш за все проектом Закону України «Про ринок земель», яким встановлено обмеження щодо максимальної граничної площі земельних ділянок, що можуть перебувати у приватній власності однієї особи для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, діючим Законом України «Про захист економічної конкуренції», а також завдяки ефективному нагляду за ринком земель з боку Антимонопольного комітету України; 2)

відчуження селянами земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану [ 2 ].

Запровадження передбаченого проектом Закону України «Про ринок земель» продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, яка визначена на підставі експертної грошової оцінки, знижує ризик цього негативного явища, а також може бути додатково зменшений у разі запровадження відстрочення набрання чинності договорами відчуження земельних ділянок із правом кожної зі сторін відмовитись від укладення договору протягом певного строку; 3) концентрація значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставоутримувача. Слід підкреслити, що такий ризик буде несуттєвим, оскільки законодавством підлягають продажу на публічних торгах; 4) виникнення явища «спекуляції» земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами із метою подальшого їх перепродажу за більш високою ціною, що призведе до зростання вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію; 5) неконтрольована зміна цільового призначення та урбанізація сільськогосподарських земель. Ця загроза є мінімальною, оскільки привабливі для містобудівного освоєння земель за останні роки вже зазнали урбанізації та переведення у відповідні категорії земель. Для подолання таких негативних наслідків мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, як стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування, неможливість поліпшити технологічні умови використання сільськогосподарських земель внаслідок нераціональних розмірів землеволодіння, проектом Закону України «Про ринок земель» пропонується утворити державну спеціалізовану установу з управління землями сільськогосподарського призначення державної власності, одним з основних завдань якої є проведення землеустрою, консолідація та забезпечення охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності. Рекомендації. Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем, зокрема: 1. повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення усіма суб'єктами земельних відносин; 2. створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід речових прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників; 3. кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства; 4. раціональний перерозподіл та оптимізація використання земель сільськогосподарського призначення; 5. встановлення об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту; 6. підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави; 7. безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку; 8. збереження та створення робочих місць у сільській місцевості; 9. покращити транспарентність земельних відносин; 10. стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок.

Література: 1. Порядок передачі земельних ділянок у приватну власність громадянам України [Текст]: Затв. наказом Держкомзему України від 15 лютого 1993 року .№ 10 // Земельное и сельскохозяйственное законодательство Украины. — Харьков: Основа, 1993. — Ст. 128-130. 2. Про прискорення земельної реформи та приватизації землі [Текст]: Постанова Верховної Ради України від 13.03.1993 року // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 25. - Ст. 355

## **ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ АУТСОРСИНГУ В ГАЛУЗІ МОРСЬКОГО ТРАНСПОРТУ**

*Озаринська В.В., ОНМУ, м.Одеса, Україна*

Транспорт України становить потужну галузь економіки, підприємства якої обслуговують інші галузі народного господарства та задовольняють потреби населення країни. Серед усіх видів